

5) Согласование местоположения границ земельного участка со всеми заинтересованными лицами. Заинтересованные лица – это правообладатели (только правообладатели!) соседних земельных участков, если такие земельные участки в условных границах.

Согласование местоположения границ земельного участка – это согласие Ваших соседей в прохождении ваших общих границ. Это самая важная составляющая всего комплекса работ, и это гарантия Вашей спокойной дальнейшей жизни. Согласие в прохождении общих границ земельных участков заинтересованные лица выражают своей подписью в документе под названием: «Акт согласования местоположения границ земельного участка».

Если заинтересованное лицо отказывается подписывать Акт согласования местоположения границ земельного участка с обоснованными причинами, то совместно принимаются все усилия для разрешения этой ситуации. Споры и разногласия, по которым не будет достигаться соглашения решаются только в судебном порядке. Кадастровый инженер не несет никакой моральной или материальной ответственности, если Ваши соседи отказывают Вам в согласовании общих границ земельных участков.

Если не представляется возможным найти правообладателя смежного земельного участка, то на его адрес, если таковой содержится в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), направляется почтовое извещение с приглашением на собрание о согласовании местоположения общих границ ваших земельных участков. Собрание проходит через один календарный месяц после отправки письма. Если письмо с приглашением на собрание о согласовании местоположения границ земельного участка будет получено, но получатель его проигнорирует, то местоположение общих границ ваших земельных участков будет согласовано автоматически. Если письмо с приглашением на собрание о согласовании местоположения границ земельного участка не будет получено, то подается извещение о проведении собрания о согласовании местоположения общих границ ваших земельных участков в местную общественно-политическую газету. Если через один календарный месяц, после опубликования извещения, на собрание о согласовании местоположения

общих границ ваших земельных участков не явится заинтересованное лицо, то местоположение общей границы ваших земельных участков будет согласовано автоматически.

б) Оформление межевого плана. Межевой план оформляется в электронном виде в специализированных программах. На руки Вы получите электронный носитель (диск CD-R), с записанным на него межевым планом. Этот диск Вы подаете в филиал Кадастровой палаты или в Многофункциональный центр на Государственный кадастровый учет.

Окончанием комплекса кадастровых работ является получение Вами Выписки из Единого государственного реестра недвижимости с измененными характеристиками Вашего земельного участка.

И только после всего этого, Вы сможете устанавливать забор и застраивать участок, с полной уверенностью, что ничего не нарушаете.

Уважаемые заказчики, мы работаем только в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. В первую очередь, мы заинтересованы в качестве своей работы. Видов кадастровых работ много, у каждого существуют свои отличительные особенности: разные пакеты документов, разный алгоритм работы, разные сроки исполнения и стоимость тоже разная. Все кадастровые работы проводятся по договору подряда.

Никогда не пытайтесь подтасовать документы, подделать подписи в Актах согласования местоположения границ земельных участков и (или) в других документах. Честная и чистая работа – залог Вашего спокойствия в будущем. В процессе нашей работы могут возникнуть разные обстоятельства: постоянно меняется законодательство, постоянно меняется практика кадастрового учета и кадастровая ситуация. Поэтому, убедительная просьба, серьезно отнестись к процедуре межевания.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«БАЛТМЕЖА»

г. Калининград, Московский пр-т, д.83-89

8-950-677-48-87

info@baltmezha.ru

www.baltmezha.ru

1. ЧТО ТАКОЕ МЕЖЕВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ?

Межевание – это комплекс работ, направленных на установление границ земельного участка.

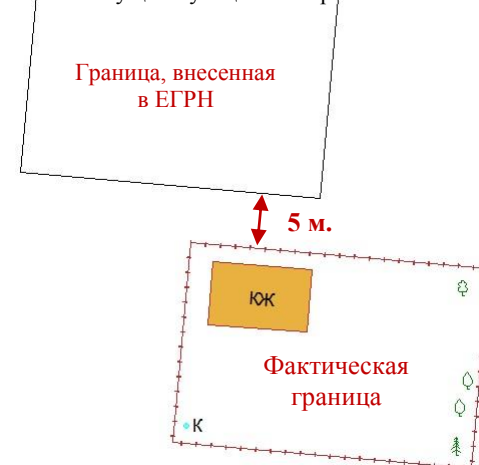
Существует два вида границ земельных участков: фактические и кадастровые. Фактические границы – это те границы, которые Вы видите на местности (*например, по забору*), кадастровые границы – это те границы, которые внесены в Государственный кадастр недвижимости.

Кадастровые границы могут быть двух видов: установленные, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации (УТОЧНЕННЫЕ или ФИКСИРОВАННЫЕ) и неустановленные, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации (УСЛОВНЫЕ или ОРИЕНТИРОВОЧНЫЕ).

Установленные границы – законные границы. Они отображают точное местоположение земельного участка. Неустановленные границы отображают лишь ПРИБЛИЗИТЕЛЬНОЕ местоположение земельного участка.

Кадастровые границы земельного участка не всегда совпадают с фактическими. То есть, кадастровая граница земельного участка может «отлетать» от существующего забора на десятки метров.

На рисунке показано сопоставлении результатов топографических (геодезических) работ и официальных сведений Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Вы видите, как кадастровая граница земельного участка смещена относительно существующего забора.



Роснедвижимость и Федеральное государственное учреждение «Земельная кадастровая палата» по заказу органов местного самоуправления проводили инвентаризационную опись большинства земельных участков. Часть этих земельных участков в последствии стали фиксированными, а часть – условными, и закономерности в этом нет.

Для того, чтобы наглядно определить, какие границы у Вашего земельного участка – необходимо обратиться в любую геодезическую организацию за услугой по выносу земельного участка в натуру.

2. ЕСТЬ ЛИ НЕОБХОДИМОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ МЕЖЕВАНИЯ?

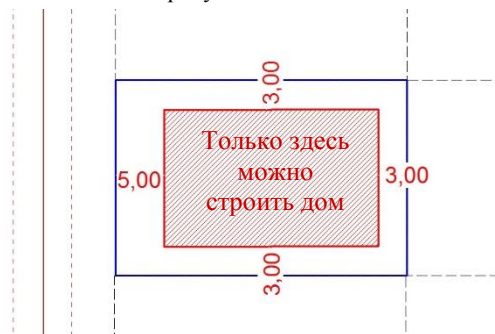
Вас никто не может принуждать проводить кадастровые работы по межеванию земельного участка, они осуществляются по Вашему желанию.

Но Вы должны знать, что если границы Вашего земельного участка не установлены в соответствии с действующим законодательством, то могут быть проблемы. Проблемы могут начаться на этапе продажи земельного участка. Во-первых, не каждый покупатель согласится приобретать земельный участок с условными границами. Во-вторых, в передаче прав на такой земельный участок может отказать государственный регистратор в Управлении Росреестра.

Один из поводов для проведения межевания – это существующее ограждение земельного участка. Вы уверены, что Ваш забор расположен правильно? Вы уверены, что площадь по забору соответствует документам? Мало кто может быть в этом уверен, тем более, если забор меняли. Но и не редки случаи, когда забор, существующий на местности пол века, в итоге оказывается сдвинут от первоначального плана. А сдвинут он может быть, как на проезжую часть, так и в сторону Ваших соседей.

Также, Вы не сможете полноценно пользоваться земельным участком с неустановленными границами: Вам не дадут официального разрешения на строительство дома, Вам откажут в получении технических условий при подключении инженерных коммуникаций.

А если Вы захотите что-либо построить без официальных разрешений, то запросто можете нарушить строительные нормы и правила. Вы всегда должны помнить, что при возведении объекта капитального строительства Вам необходимо соблюдать следующее правило: 5 м. от границы земельного участка с проезжей частью и по 3 м. от границ со смежными земельными участками, как это показано на рисунке.



Но следовать этому правилу Вы сможете только в том случае, если границы Вашего земельного участка будут зафиксированы. В противном случае, может оказаться так, что Ваша постройка будет расположена полностью или частично на чужой территории.

Поэтому, если Вы планируете строить жилой дом или устанавливать забор – проведите межевание. Да, межевание – это дорогостоящая услуга, но ее стоимость гораздо меньше затрат на судебные тяжбы и снос Вашего жилья при конфликтных ситуациях с соседями.

Кроме того, на основании Распоряжения Российской Федерации от 01.12.2012 г. №2236-р, с 01.01.2018 г. земельными участками с неустановленными границами нельзя будет распоряжаться. То есть, Вы не сможете продать, подарить, обменять (*и прочее*) свой земельный участок, вне зависимости от того, имеется у Вас на него правоустанавливающий документ, или нет.

Если Вы хотите провести межевание, то Вам нужно обратиться к любому кадастровому инженеру.

3. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ МЕЖЕВАНИЯ НА ИЗМЕНЕНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

1) Подготовительный. Производится сбор и анализ всех необходимых документов, производится подборка законодательной базы. Анализ документации включает в себя сопоставление положений более 2 (двух) десятков кодексов, федеральных законов, подзаконных актов, постановлений и распоряжений органов местного самоуправления.

2) Полевые работы. На Ваш земельный участок выезжает геодезическая бригада и в Вашем обязательном присутствии выполняет топографическую (геодезическую) съемку Вашего земельного участка. Чтобы выполнить геодезические измерения предварительно необходимо выявить и получить информацию о пунктах государственной геодезической сети. Геодезические работы проводятся высокоточным геодезическим оборудованием, стоимость которых варьируется от 200 000 р. до 3 000 000 р. и более.

3) Камеральная обработка геодезических данных. На основании топографической съемки подготавливается топографический план земельного участка, на котором отображается фактическая ситуация Вашей территории. Камеральная обработка геодезических данных производится в специализированных программах.

4) Подготовка проекта границ земельного участка. Проект подготавливается после сопоставления результатов топографических (геодезических) работ и официальных сведений Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Проект оформляется для того, чтобы определить не только верные границы Вашего земельного участка, но и верные границы смежных земельных участков. Нам важно, чтобы не нарушались законные интересы всех заинтересованных лиц, поэтому вместе изменением границ Вашего земельного участка может измениться и площадь. Будьте к этому готовы.

Подготовленный проект границ земельного участка утверждается Вами, и только после этого мы можем приступить к следующему этапу.